

Årsredovisning för

Brf Vikingen

716000-1041

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vikingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vallentuna Prästgård 1:87, är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 105 lägenheter och 9 hyreslokaler samt 2 förråd. Dessutom finns 12 garage och 39 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

29 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

3 st 2,5 rum och kök

13 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 5.346 m², total lokalyta: 1.120 m²

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden och uppdateras löpande. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 13 (9) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 122 (122) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norrorts Boservice AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonder sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954. Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas med 1 589kr * antal lägenheter och den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 7 juni 2023 bestått av:

Madeleine Gyllenhammar	Ledamot, ordförande
Tormod Engström	Ledamot, sekreterare
Anita Yngfeldt	Ledamot
Per Lindfors	Ledamot
Annika Jansson	Ledamot
Filip Vartiainen	Suppleant

Valberedning

Marjatta Saastamoinen	Sammanställande
Clas Dvärling	

Revisorer

Tomas Randér	Retora Revision och Rådgivning AB
--------------	-----------------------------------

Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

Verksamhet under året som gått

Under 2023 har ett gediget arbete utförts i föreningen.

Fönsterbyte. Det gjordes klart 2023

Takarbete. Uppdelat på fyra etapper med start Centralvägen

Fasadarbete. Uppdelat på fyra etapper med start Centralvägen

År 2023 har varit mycket krävande för styrelsen.

Årsstämman hölls 7 juni 2023 på gården med grillning efteråt.

Byggmöten var 14 dag med alla entreprenörer.

Interna byggmöten. Styrelsen har haft interna möten för att hela tiden vara i fas med arbete/betalningar.

Styrelsemöten en gång i månaden.

Namnbyte då nya medlemmar flyttar in i både port och dörren/porttelefon. Detsamma gäller för parkeringar.

Skickar/välkomst /informations brev till nya medlemmar .

Omförhandling av hyreslokaler. Under detta år har vi förhandlat 2 hyreslokaler.

Andrahandsuthyrningar. Måste behandlas så allt är korrekt.

Nya medlemmar. Godkänna nya medlemmar, .

Föreningens Mail. Uppdateras varje dag med eventuella svar. Ansvaret roterar bland ledamöter.

Brandsäkra. Genomgång av hela fastigheten var 3:e e månad .

Soprum, Sopsortering då det blev lag på att sortera matavfall.

Gården. Sköter trivsel på gården såsom blommor, belysning, tältuppsättning.

Medlemsregister. Det uppdateras kontinuerligt ett medlemsregister.

Fakturor sköts kontinuerligt.

Höjning av avgifter. Parkering/garage med start 1 januari 2024. Det har även gjorts avgiftshöjningar en i oktober och en som kommer att gälla från april 2024.

Grillning. Det har ordnats ett par tillfällen grillkvällar.

Parkeringsplatser. Det har målats parkeringsrutor på Centralvägen. (våra 18 p-tillstånd)

Parkeringsplatser. Fick åter våra 18 p platser på Vårvägen efter bygget, och de har fördelats ut till medlemmar som inte hade någon p-plats så nu har vi ingen medlem som står på kö.

Bankärende. Nya lån /omförhandlingar av både nya och gamla lån.

Aviseringar. Var tredje månad så uppdateras alla förändringar (höjningar, sänkningar, avläsningar, bilplats avtal till vår Ekonomiska förvaltaren.

Medlemsinformation. All info till medlemmar sätt upp i samtliga portar alternativ i varje brevlåda.

Kommande arbeten för 2024 och framåt

Under våren 2024 fortsätter arbetet med etapp 4 Tak och Fasad Skördevägen 7 -13.

Och fortsatt kontinuerligt med byggmöten tills arbetet är avslutat.

Byta av ytterbelysningen i portarna, samt byta av lampor till ledlampor (energisparande lampor).

Styrelsen bevakar föreningens lån.

Ekonomisk översikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	1 585	491 335	348 944	-1 739 453
Nettoomsättning (kr)	5 682 191	5 421 346	5 447 052	4 861 666
Soliditet, %	8	11,3	11,7	11,1
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	819	793	721	695
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	990	917	917	888
Lån/kvm bostadsyta (kr)	11 452	7 749	6 664	6 697
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	9 469	6 407	5 510	5 537
Räntekänslighet (%)	14	10	9	10
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	285	292	275	206
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	64	207	180	104
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	77,1	78,2	79,3	78,4
Genomsnittlig låneränta (%)	2,40	1,14	0,99	1,06

Yta bostäder 5.346 kvm, lokaler 1.120 kvm, totalt 6.466 kvm

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Lån/kvm bostadsyta (kr)	Lån genom bostadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	405 849	2 754 000	2 335 715	-566 672	491 335
Disposition av föregående års resultat			179 607	311 728	-491 335
Årets resultat					1 585
Belopp vid årets utgång	405 849	2 754 000	2 515 322	-254 944	1 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

balanserat resultat	-254 944
årets resultat	1 585
	-253 359

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	179 607
i ny räkning överföres	-432 966
	-253 359

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	5 682 191	5 421 346
Övriga intäkter		164 984	2 150
Summa intäkter		5 847 175	5 423 496
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 321 700	-3 643 268
Övriga externa kostnader		-633 232	-332 776
Personalkostnader	3	-126 224	-115 084
Avskrivningar		-411 406	-411 406
Summa rörelsens kostnader		-4 492 562	-4 502 534
Rörelseresultat		1 354 613	920 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter		116 878	9 268
Räntekostnader		-1 469 906	-438 895
Summa resultat från finansiella poster		-1 353 028	-429 627
ÅRETS RESULTAT		1 585	491 335

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	-	-
Mark	4	950 000	950 000
Stambyte	5	37 254 094	37 665 500
Pågående arbeten		27 334 463	5 481 758
Summa materiella anläggningstillgångar		65 538 557	44 097 258
Summa anläggningstillgångar		65 538 557	44 097 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		12 475	65 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	469 444	199 713
Summa kortfristiga fordringar		481 919	265 100
Kassa och bank			
Bank		2 076 475	3 469 167
Summa kassa och bank		2 076 475	3 469 167
Summa omsättningstillgångar		2 558 394	3 734 267
SUMMA TILLGÅNGAR		68 096 951	47 831 525

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		405 849	405 849
Upplåtelseavgifter		2 754 000	2 754 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 515 322	2 335 715
Summa bundet eget kapital		5 675 171	5 495 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-254 944	-566 672
Årets resultat		1 585	491 335
Summa fritt eget kapital		-253 359	-75 337
Summa eget kapital		5 421 812	5 420 227
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	39 925 000	25 700 000
Summa långfristiga skulder		39 925 000	25 700 000
Kortfristiga skulder			
Kort del av lång skuld	7	21 300 000	15 725 000
Leverantörsskulder		430 882	185 946
Skatteskulder		17 219	22 915
Hyresgaranti depositioner		68 109	70 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	933 929	707 092
Summa kortfristiga skulder		22 750 139	16 711 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 096 951	47 831 525

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 354 613	920 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	411 406	411 406
Erhållen ränta	116 878	9 268
Betald ränta	-1 469 906	-438 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 991	902 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-216 820	-74 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	463 841	-662 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 012	166 447
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-21 852 704	-5 481 759
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 852 704	-5 481 759
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000 000	6 000 000
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 800 000	5 800 000
Årets kassaflöde	-1 392 692	484 688
Likvida medel vid årets början	3 469 167	2 984 479
Likvida medel vid årets slut	2 076 475	3 469 167

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan, avskrivningstiden är 100 år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar - Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr) - Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr) - Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 118 990	3 950 030
Hysesintäkter lokaler	1 109 029	1 027 580
Hysesintäkter garage	68 272	69 623
Hysesintäkter p-plats	63 471	44 403
EI	260 792	289 485
Avgift för andrahandsuthyrning	61 637	40 225
	5 682 191	5 421 346

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel/städning entreprenad	408 763	443 889
Snöröjning/sandning	43 775	28 157
Underhåll enligt plan	-	436 325
Löpande reparationer	436 950	230 883
EI	455 582	597 867
Uppvärmning	1 092 269	1 002 424
Vatten	294 888	287 153
Sophämtning	156 419	215 702
Kabel TV	127 898	116 116
Fastighetsförsäkring	81 826	73 718
Fastighetsskatt	222 530	209 435
Övriga kostnader fastighet	800	1 599
	3 321 700	3 643 268

Not 3 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	105 000	96 600
Valberedningen	2 000	2 000
Sociala kostnader	19 224	16 484
	126 224	115 084

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	653 039	653 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653 039	653 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-653 039	-653 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-653 039	-653 039
Anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
Bokfört värde byggnader och mark	950 000	950 000
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>30 624 000</i>	<i>30 624 000</i>
	90 624 000	90 624 000

Not 5 Stambyte

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 140 621	41 140 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 140 621	41 140 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 475 121	-3 063 715
-Årets avskrivning enligt plan	-411 406	-411 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 886 527	-3 475 121
Bokfört värde stambyte	37 254 094	37 665 500

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	91 726	81 826
Ekonomisk förvaltning	36 491	37 507
Tele2	41 465	32 592
Handelsbanken bet i januari	183 200	39 588
Bostadsrätterna	8 200	8 200
Fordan el medelmmar och hyresgäster	106 812	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 550	-
	469 444	199 713

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	4,73 %	9 525 000	9 525 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,09 %	9 100 000	9 200 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,68 %	9 700 000	9 700 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,49 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2025-03-01	4,40 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,56 %	7 400 000	-
Handelsbanken	2025-03-01	4,51 %	2 500 000	-
Handelsbanken	2024-06-01	4,60 %	5 000 000	-
Handelsbanken	2025-06-01	4,38 %	5 000 000	-
			61 225 000	41 425 000
Kortfristig skuld			-21 300 000	-15 725 000
			39 925 000	25 700 000

Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	61 375 000	41 475 000
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga interimsskulder	36 951	9 262
Upplupna utgiftsräntor	193 509	51 374
Förskottsbetald årsavgift	477 521	504 857
El och värme	201 948	117 599
Revisionsarvode	24 000	24 000
	933 929	707 092

Vallentuna dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Madeleine Gyllenhammar
Ordförande

Tormod Engström
Ledamot

Anita Yngfeldt
Ledamot

Per Lindfors
Ledamot

Annika Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR